

**ANALISIS PERJANJIAN PEMBELIAN APARTEMEN  
T. PLAZA DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING*  
DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI  
PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR 11/PRT/M/2019 TENTANG SISTEM  
PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH  
(STUDI KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
JAKARTA PUSAT NOMOR 145/PDT.G/2019)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara



Oleh:

Nama : Melvina

N.I.M. : 205180039

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA, 2022**

**ANALISIS PERJANJIAN PEMBELIAN APARTEMEN  
T. PLAZA DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING*  
DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI  
PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR 11/PRT/M/2019 TENTANG SISTEM  
PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH  
(STUDI KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
JAKARTA PUSAT NOMOR 145/PDT.G/2019)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Melvina

N.I.M. : 205180039

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA, 2022**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA**

**TANDA PENGESAHAN SKRIPSI**

Nama : Melvina  
N.I.M : 205180039  
Program Studi : Ilmu Hukum

**Judul Skripsi**

**ANALISIS PERJANJIAN PEMBELIAN APARTEMEN T. PLAZA DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING* DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 11/PRT/M/2019 TENTANG SISTEM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT NOMOR 145/PDT.G/2019)**

Telah diuji pada Sidang Komprehensif Skripsi pada tanggal 20 Januari 2022 dan dinyatakan lulus, dengan majelis penguji terdiri atas:

1. Ketua : Dr. Gunawan Djajaputera, S.H., M.H., S.S.
2. Anggota : Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.  
Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

Jakarta, 25 Januari 2022

Pembimbing

  
(Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.)

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA

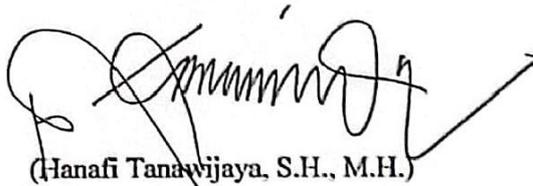
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI SIAP DIUJI

Nama : Melvina  
N.I.M : 205180039  
Program Peminatan Profesi : Notaris

Judul Skripsi

ANALISIS PERJANJIAN PEMBELIAN APARTEMEN T. PLAZA DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING* DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 11/PRT/M/2019 TENTANG SISTEM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT NOMOR 145/PDT.G/2019).

Disetujui  
Pembimbing



(Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.)

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan berkat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir berupa skripsi yang berjudul: “Analisis Perjanjian Pembelian Apartemen T. Plaza Dengan Sistem *Pre Project Selling* Ditinjau Dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 145/Pdt.G/2019)”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi dan memenuhi salah satu syarat kelulusan guna mencapai gelar Sarjana Strata 1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Dengan tersusunnya skripsi ini, Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing Penulis hingga skripsi ini selesai disusun. Oleh karena itu pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H. selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Bapak Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pemikirannya untuk terus membimbing dan memberikan pengetahuan-pengetahuan yang berharga bagi penulisan dan penyusunan skripsi ini;
6. Bapak Dr. Urbanisasi, S.H., S.I.P., M.H., CLA.,CIL. yang telah bersedia menjadi narasumber untuk melengkapi data dalam penyelesaian skripsi ini;
7. Bapak Harijanto Tjiwidjaja, S.H., yang telah bersedia menjadi narasumber untuk melengkapi data dalam penyelesaian skripsi ini;
8. Bapak Baryanto, S.H., LL.M., yang telah bersedia menjadi narasumber untuk melengkapi data dalam penyelesaian skripsi ini;
9. Bapak Andryawan, S.H., M.H., selaku dosen penguji pra proposal skripsi Penulis;
10. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., Ibu Dr. Tundjung Harning Sitabuana, S.H., M.Hum., Ibu Imelda Martineli, S.H., M.H. selaku dosen penguji proposal skripsi Penulis;
11. Bapak Dr. Gunawan Djajaputera, S.H., M.H., S.S., Bapak Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H., Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H. selaku dosen penguji skripsi Penulis;
12. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat kepada Penulis;

13. Kedua orangtua tercinta Papa Hartono, dan Mama Yuliani yang telah memberikan perhatian, dukungan, perjuangan, pengorbanan, doa yang tak pernah putus yang selalu mengiringi langkah Penulis serta kakakku tercinta Ricky Hartono, dan Raharja;
14. Tahlia, S.H., Hana Margareth, S.H., Maurizka Ananda Rahmadhani, S.H., selaku kakak kelas yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini;
15. Meilivia Winandra, Yeremia, Putribani Anak Haki, Sherinne, Cindy Cong Andi Nata, Monica Blazinky, Verronica selaku teman-teman Penulis yang memberikan dukungan, doa, dan motivasi kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini;
16. Seluruh pihak-pihak yang telah banyak membantu Penulis dalam penyelesaian skripsi ini yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi yang disusun ini masih jauh dari kesempurnaan, kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan sangat diharapkan. Akhir kata, Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya.

Jakarta, 5 Januari 2022

Melvina

## DAFTAR ISI

Kata Pengantar .....	i
Daftar Isi .....	iv
Abstrak .....	vi
Daftar Singkatan .....	vii
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	16
C. Tujuan dan Kegunaan.....	17
D. Kerangka Konseptual.....	18
E. Metode Penelitian.....	23
F. Sistematika Penulisan.....	28
<b>BAB II</b>	<b>KERANGKA TEORETIS</b>
A. <i>Pre Project Selling</i> .....	30
B. Teori Perjanjian.....	33
C. Teori Jual Beli.....	45
D. Teori Wanprestasi.....	54
E. Teori Penegakan Hukum.....	58

### BAB III DATA HASIL PENELITIAN

- A. Gambaran Umum Mengenai Apartemen T. Plaza  
Jakarta Pusat..... 65
- B. Kasus Posisi..... 67
- C. Data Hasil Wawancara..... 74

### BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN

- A. Kekuatan hukum surat pemesanan nomor 353/PK-TP/X/2013 ditinjau dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun..... 83
- B. Pertimbangan hukum *judex facti* dalam putusan perkara perdata nomor 145/Pdt.G/2019/PN Jkt.Pst, ketika mengatakan Pembeli wanprestasi..... 94

### BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan..... 109
- B. Saran..... 112

DAFTAR PUSTAKA..... 115

LAMPIRAN

## ABSTRAK

- (A) Nama : Melvina (NIM: 205180039).
- (B) Judul Skripsi : Analisis Perjanjian Pembelian Apartemen T. Plaza Dengan Sistem *Pre Project Selling* Ditinjau Dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 145/Pdt.G/2019).
- (C) Halaman : vi + 118 + 36 + 2022.
- (D) Kata Kunci : Perjanjian *Pre Project selling*, Apartemen, Wanprestasi.
- (E) Isi : Dalam transaksi jual beli apartemen di Indonesia, masih banyak ditemukan penggunaan perjanjian pendahuluan jual beli apartemen (perjanjian *pre project selling*) yang menyimpang dari ketentuan Pasal 1 ayat (2) jo. Pasal 9 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Permen PUPR PPJB). Penggunaan perjanjian *pre project selling* sangat melemahkan kedudukan hukum pembeli/konsumen apartemen karena penggunaan klausula baku, ketidakjelasan status hukum pembeli unit apartemen T. Plaza yang tidak dibuat PPJB di hadapan Notaris, tidak dikembalikan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli dan sebelum melakukan pemasaran keterbangunan apartemen T. Plaza belum mencapai 20% dari volume konstruksi bangunan dan tidak memiliki izin mendirikan bangunan. Permasalahan pertama bagaimana kekuatan hukum surat pemesanan nomor 353/PK-TP/X/2013 ditinjau dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun? dan kedua bagaimana pertimbangan hukum *judex facti* dalam putusan perkara perdata nomor 145/Pdt.G/2019/PN Jkt.Pst, ketika mengatakan pembeli wanprestasi?. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Hasil kajian menunjukkan bahwa maraknya transaksi unit apartemen dengan menggunakan *pre project selling* tanpa dibuat akta notaris, sehingga memperlemah kedudukan pembeli yang beritikad baik. Saran bagi pembeli unit apartemen T. Plaza, sebaiknya apabila dalam melakukan pembelian apartemen harus mencaritahu terlebih dahulu informasi mengenai latar belakang dari pengembang yang hendak menawarkan apartemen dan berhati-hati dalam membaca dan memahami perjanjian pembelian apartemen.
- (F) Acuan : 36 (1973 - 2021).
- (G) Pembimbing : Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.
- (H) Penulis : Melvina.

## DAFTAR SINGKATAN

IMB	Izin Mendirikan Bangunan
KBBI	Kamus Besar Bahasa Indonesia
KUH Per	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
KPA	Kredit Pemilikan Apartemen
PERMENPERA	Peraturan Menteri Perumahan Rakyat
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PUPR	Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
UUD 1945	Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
UUPK	Undang-Undang Perlindungan Konsumen
UURS	Undang-Undang Rumah Susun